

# **Ruimtelijke onderbouwing woningbouw Graaf Hendrikstraat, Braamt**

## **Ruimtelijke onderbouwing**

10 januari 2018

Status: vastgesteld

# Inhoudsopgave Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding .....	4
1.1	Aanleiding .....	4
1.2	Plangebied .....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan .....	4
1.4	Leeswijzer .....	5
Hoofdstuk 2	Het plan .....	6
2.1	Bestaande situatie .....	6
2.2	Toekomstige situatie .....	6
2.2.1	Aanleiding nieuwbouwprogramma Graaf Hendrikstraat Braamt .....	6
2.2.2	Nieuwbouw als onderdeel van grotere aanpak van het gebied .....	7
2.2.3	Nieuwbouw: programma van eisen, verkaveling en inrichting van buitenruimte .....	7
Hoofdstuk 3	Haalbaarheid .....	12
3.1	Inleiding .....	12
3.2	Beleid .....	12
3.2.1	Algemeen .....	12
3.2.2	Rijksbeleid .....	12
3.2.3	Provinciaal beleid .....	13
3.2.4	Regionaal beleid .....	16
3.2.5	Gemeentelijke beleid .....	18
3.3	Milieu .....	20
3.3.1	Bodem .....	20
3.3.2	Geluid .....	22
3.3.3	Milieuzonering .....	22
3.3.4	Luchtkwaliteit .....	23
3.3.5	Externe veiligheid .....	24
3.4	Water .....	25
3.4.1	Beleid .....	25
3.4.2	Watertoetstabel .....	26
3.4.3	Overleg met waterschap Rijn en IJssel .....	27
3.4.4	Conclusie .....	27
3.5	Cultuurhistorie en Archeologie .....	28
3.5.1	Archeologie .....	28
3.5.2	Cultuurhistorie .....	30
3.6	Flora en Fauna .....	30
3.7	Verkeer en parkeren .....	32
3.7.1	Verkeer .....	32
3.7.2	Parkeren .....	33

3.8	Molenbiotoop .....	33
3.9	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	37
3.9.1	Economische uitvoerbaarheid.....	37
3.8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	37
Hoofdstuk 4	Juridische aspecten .....	38
4.1	Algemene regels.....	38
4.2	Verbeelding.....	39
4.3	Regels.....	39
4.4	Bestemmingsbepalingen .....	39
4.4.1	Wonen .....	39
4.4.2	Tuinen .....	40
4.4.3	Verkeer- Verblijfsgebied.....	40
4.4.4	Waarde-Archeologische Verwachting 2.....	40
4.4.5	Algemene aanduidingsregels: vrijwaringszone molenbiotoop.....	40
Hoofdstuk 5	Procedure .....	41
Bijlagen	.....	42

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In het jaarplan van Plavei is de sloop van tien woningen en de nieuwbouw van zestien woningen opgenomen. De te slopen woningen voldoen niet meer aan de huidige gebruikseisen. In maart 2017 heeft het bestuur van Plavei hiervoor het realisatiebesluit genomen.

Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan "Kernen". Om de bouw van de nieuwe woningen mogelijk te maken, moet er een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Daarvoor is deze ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan noodzakelijk.

## 1.2 Plangebied

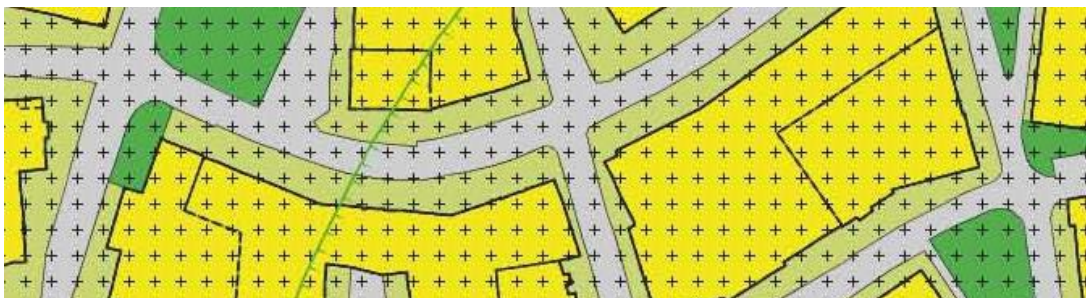
Het plangebied is gelegen aan de Graaf Hendrikstraat 9 t/m 27 in Braamt. Hieronder is de luchtfoto van het plangebied en directe omgeving aangegeven. Afbeelding 2 laat de huidige woningen aan de Graaf Hendrikstraat zien (omcirkeld), waarvan zestien nieuwe woningen in de plaats komen van tien bestaande woningen.



Afbeelding 1: luchtfoto plangebied (rood omkaderd; bron Econsultancy) Afbeelding 2: detailkaart plangebied (rood omkaderd; bron Econsultancy)

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kernen". Dit bestemmingsplan is op 30 juni 2016 door de gemeenteraad van Montferland vastgesteld. De volgende afbeelding laat een uitsnede van dit bestemmingsplan zien met het gedeelte van de Graaf Hendrikstraat waarbinnen het plangebied valt.



Afbeelding 3: uitsnede van het bestemmingsplan "Kernen"

De huidige bestemmingen van het plangebied zijn de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologische Verwachting 2'. Daarnaast geldt voor bijna het hele plangebied een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotop' dat van invloed is op de maximale bouwhoogte van de te realiseren woningen aan de Graaf Hendrikstraat.

De dubbelstemming 'Waarde Archeologische Verwachting 2' houdt onder andere in dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen een archeologisch onderzoek voorgelegd moet worden aan de regio archeoloog.

Daar waar in het huidige bestemmingsplan voor het plangebied wordt uitgegaan van de bouwaanduiding 'twee-aaneen', bestaat het nieuwe bouwplan uit de realisatie van zestien rijwoningen waar voor de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' geldt.

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde bouwplan met de zestien rijwoningen niet past in het geldend bestemmingsplan en dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is om het bouwplan planologisch uit te voeren.

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de toekomstige situatie beschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de haalbaarheid van dit bestemmingsplan op basis van relevant ruimtelijk beleid en de volgende aspecten: milieu, water, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, verkeer en parkeren én economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.
- De juridische aspecten worden in hoofdstuk 4 behandeld
- Hoofdstuk 5 gaat over de procedure.
- Hoofdstuk 6 gaat over de economische uitvoerbaarheid.

## Hoofdstuk 2 Het plan

### 2.1 Bestaande situatie

De woningbouw aan de Graaf Hendrikstraat is ingetogen en gevarieerd. De Graaf Hendrikstraat in Braamt bestaat uit een afwisseling van rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen, die overwegend georiënteerd zijn op de doorgaande weg. De weg is ingericht als een 30 km/ zone weg en is één van de ontsluitingswegen van Braamt. De meeste woningen die vervangen zullen worden, hebben een eigen inrit naast de woning. De voortuinen van de woningen grenzen aan het trottoir en hebben verschillende erfafscheidingen. In veel gevallen er is ook sprake van een tuin aan de zijkant van de woningen. Aan de westkant van de Graaf Hendrikstraat is een openbaar groenplantsoen gesitueerd, waaraan een aantal woningen is gelegen die van een recenter bouwjaar zijn dan de woningen van Plavei in dezelfde straat.

De 10 huurwoningen aan de zuidzijde worden gesloopt. Op deze locatie worden 4 kleine eengezinswoningen en 12 levensloopbestendige woningen gebouwd. De woningen aan de Graaf Hendrikstraat 5 en 7 wil Plavei verkopen.



Afbeelding 4: Graaf Hendrikstraat; Afbeeldingen 5-7: huidige woningen aan de Graaf Hendrikstraat

### 2.2 Toekomstige situatie

#### 2.2.1 Aanleiding nieuwbouwprogramma Graaf Hendrikstraat Braamt

Op de lange termijn krimpt het aantal huishoudens in Braamt. De omvang van de huidige woningvoorraad is voldoende voor Plavei om op langere termijn haar doelgroepen te kunnen huisvesten. De reactiegraad in Braamt is in vergelijking tot de andere dorpen in het woningmarktgebied Bergh hoog. Op korte en middellange termijn is er ruimte bij Plavei voor beperkte verdichting. Hierdoor kan ruimte worden gecreëerd om de woningvoorraad van Plavei door middel van



verkoop te verjongen. Door de gezinsverduunning is er vooral behoefte aan kleine eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen.

### 2.2.2 Nieuwbouw als onderdeel van grotere aanpak van het gebied

De nieuwbouw maakt deel uit van een grotere gebiedsaanpak van de locatie Graaf Hendrikstraat en de Pastoor te Rielestraat. De realisatie van goede en betaalbare woningen is het doel van deze aanpak voor Plavei. De woningbouwvereniging wil dit bereiken door middel van renovatie en door sloop- en nieuwbouw van woningen. Subdoelen hierbij zijn onder meer:

- Een gedifferentieerd bezit/ buurt van eengezinswoningen en levensloopgeschikte woningen;
- Een goede afzetbaarheid van de woningen: voor meerdere doelgroepen geschikt;
- Bewoners kunnen langer zelfstandig blijven wonen;
- Reductie van energielasten door energieneutraal te bouwen en energiezuinig te renoveren;
- Een voorbeeldfunctie bieden voor duurzaamheid: terugdringen energieverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot, stimuleren gebruik schone energie en het gebruik van duurzame producten en materialen;
- Reductie van exploitatiekosten van de woningen: lange levensduur en lage onderhoudskosten;
- Stimuleren van de regionale economie en van vernieuwingen in de bouwkolom.

### **Programma van gebiedsaanpak Graaf Hendrikstraat/ Pastoor te Rielestraat**

Het programma van het gebiedsaanpak bestaat uit:

1. Renovatie en verduurzaming van 4 woningen aan de Pastoor te Rielestraat in 2017,
2. Verkoop van 2 woningen,
3. Sloop van 10 bestaande woningen en nieuwbouw van 16 woningen.

#### *Toelichting op programma*

De renovatiewoningen worden duurzaam gerenoveerd naar label A met een levensduurverlening van maximaal 20 jaar.

De woningen 5 en 7 aan de Graaf Hendrikstraat worden verkocht en worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

De sloop en nieuwbouw van de woningen aan de Graaf Hendrikstraat zijn voorzien in 2018/ 2019. Om deze opgave planologisch mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

### 2.2.3 Nieuwbouw: programma van eisen, verkaveling en inrichting van buitenruimte

Om het projectdoel van een gedifferentieerde buurt te realiseren en om te voldoen aan de wensen van terugkerende huurders (terugkeergarantie) zijn zowel eengezins- als levensloopgeschikte woningen in het plan opgenomen. Het programma van eisen van de huurwoningen is als volgt:

- Woningen met lage energielasten: energieneutraal (NOM) en geen gasaansluiting;

- Woningen met lage exploitatielasten: lage onderhoudskosten, lange levensduur, aanpasbaar aan toekomstige ontwikkelingen en duurzame materialen;
- Woningen die betaalbaar zijn (maximale huur eerste aftoppingsgrens €592.55 en streven naar maximaal redelijk, op basis van WWS: 70%);
- Woningen waar het comfortabel en gezond wonen is: hoge bouw- en installatietechnische eisen;
- Woningen met aansprekende architectuur en passend bij de locatie.

## Programma

Deze eisen hebben uiteindelijk geresulteerd in het volgende nieuwbouwprogramma van zestien woningen:

Het nieuwbouwprogramma van 16 woningen bestaat uit de volgende type woningen:

- Eengezinswoningen:
  - Voor kleine gezinnen of starters: 85 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GBO) met 3 slaapkamers en geen zolder
  - Geschikt voor meerdere doelgroepen: woonkeur
  - Bouwmassa: twee lagen met een kap. De kap (zolder) is geen leefruimte, maar een vliering of maakt onderdeel uit de ruimtes van de tweede verdieping.
  - Berging van 6 m<sup>2</sup> in de tuin, uit het zicht van de openbare ruimte
  - Duurzaam: onderhoudsarm, lange levensduur en energieneutraal
- Levensloop geschikte woningen:
  - Voor kleinere huishoudens: 80 m<sup>2</sup> GBO en 2 slaapkamers
  - Geschikt voor meerdere doelgroepen: slaapkamer met badkamer op de begane grond en woonkeur
  - Bouwmassa: één bouwlaag met een langskap.
  - Aanbouw in de tuin. Tuinen en buitenruimte gericht op de doelgroep.
  - Duurzaam: onderhoudsarm, lange levensduur en energieneutraal

Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan de bestaande woningen aan de Graaf Hendrikstraat 5 en 7 meegenomen, die Plavei wil verkopen. Hier wordt ook nader op ingegaan in deze paragraaf.

## Verkaveling

De Graaf Hendrikstraat is een van de ontsluitingswegen van Braamt. Het tracé van de straat is licht gebogen. De architectuur en de inrichting van de openbare ruimte versterken dit beeld.



Afbeelding 8: luchtfoto plangebied (rood gemarkeerd) met het licht gebogen tracé van de Graaf Hendrikstraat



De ambitie van de nieuwbouw is om met de architectuur en de verkaveling van de woningen een kleinschalige dorpse uitstraling te realiseren. De woningen worden verdeeld over 4 blokken. Tussen het tweede en derde blok bevindt zich de Mariastraat.

De bouwblokken vormen een eenheid en horen duidelijk bij elkaar. Kleine variaties in de bouwblokken zijn mogelijk als het maar niet te koste gaat van de eenheid. In ieder blok bevindt zich minimaal één eengezinswoning.

De eengezinswoningen hebben duidelijk meer massa dan de levensloopbestendige woningen. Ze zijn hoger en staan mogelijk iets naar voren.

Door een kleine subtiele en speelse verspringing in het bouwblok of door het toepassen van veranda's kunnen de lange voorgevels worden onderbroken en kan de lijn van het gebogen tracé worden geaccentueerd.

De levendigheid van de voorgevel wordt ook om de hoek voortgezet. Hierdoor kunnen blinde zijgevels worden voorkomen. Voordeuren bevinden zich op soms aan de zijkant van de woning.



Afbeelding 9: verkaveling stedenbouwkundigplan Graaf Hendrikstraat, Braamt

### **Verkoop van bestaande woningen Graaf Hendrikstraat 5 en 7**

Ter vergroting van de aantrekkelijkheid van de bestaande woningen aan de Graaf Hendrikstraat 5 en 7 is een plan uitgewerkt dat extra uitbreidingsmogelijkheden biedt voor de toekomstige kopers aan de zijkanten van de bestaande woningen.



Afbeelding 10: uitbreidingsmogelijkheden Graaf Hendrikstraat 5 en 7

### **Inrichting buitenruimte**

Hieronder wordt ingegaan op de inrichting van de buitenruimte. Hetgeen dat over de inrichting van de openbare ruimte beschreven is, betreft een wensbeeld.

#### Buitenruimte van woning

De nieuwbouwwoningen krijgen een voortuin van circa 3 meter diep. Lage hagen aan de voorzijde begrenzen deze voortuin van de openbare ruimte. De hagen lopen aan de zijkant van de woning door tot aan het midden van het bouwblok.

Aan de achterzijde van de woningen zal een groenscherm met groenblijvende planten geplaatst worden, ter plaatse van de overgangsgebieden met de openbare ruimte. Deze groenschermen geven privacy aan de bewoners en lopen op de hoeken door tot het midden van het bouwblok.

De tuinen aan de achterzijde van de woningen zullen bij de eengezinswoningen groter zijn dan bij de levensloop geschikte woningen. Deze tuinen zullen bereikbaar zijn via niet openbare achterpaden van circa 1,5 meter breed. De bestaande gemetselde erfafscheidingen van de huidige woningen zullen zoveel mogelijk worden hergebruikt.

#### Parkeren

Het plan voorziet in parkeermogelijkheden voor bewoners en bezoekers door de aanleg van:

- Parkeercoffers aan de Mariastraat; achter de voorrooilijn. Deze parkeercoffers zullen geïntegreerd worden in het groen met een maatvoering volgens CROW-bepalingen.
- Parkeren in langspaarvakken in combinatie met bomen.
- Incidenteel parkeren op eigen terrein, achter de voorrooilijn. Bij voorkeur zo weinig mogelijk parkeren op eigen terrein.

Paragraaf 3.7 van deze ruimtelijke onderbouwing gaat nader in op het parkeren.

### Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte aan de voorzijde van de woningen zal bestaan uit een breed voetpad met langs parkeerplaatsen, inritten en bomen. Door het plaatsen van de bomen (door de gemeente) en de aanleg van hagen/ groene afscheidingen (door Plavei) zal het groene karakter van de omgeving versterkt worden.

## Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het beleidskader aan de orde. Er wordt ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid van rijk, provincie, regio en gemeente. Aan het eind van het hoofdstuk wordt het onderhavig plan getoetst aan het geldende beleid.

### 3.2 Beleid

#### 3.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggend bestemmingsplan.

#### 3.2.2 Rijksbeleid

##### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

Het nationale beleid is in maart 2012 neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze visie vervangt verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, zoals bijvoorbeeld de Nota Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, hetgeen van een andere schaal en aard is, dan de schaal die noodzakelijk is voor een (kleinschalig) bestemmingsplan. Gemeenten en provincies zijn, volgens de Rijksoverheid, beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren en hebben daarom in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte meer bevoegdheden gekregen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid. Gezien de kleinschaligheid van het onderhavige bouwplan, wordt er in deze ruimtelijke onderbouwing niet nader ingegaan op het nationaal ruimtelijk beleid.

##### *Toetsing*

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

##### ***Ladder voor duurzame verstedelijking (vastgelegd in Bro 3.1.6 tweede lid)***

De rijksladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op elk ruimtelijk besluit dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling. De provincie zal in samenwerking met haar partners aangeven over welke plannen zij in overleg wil. De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast. Alleen op die niveaus kan de samenhang tussen (de herstructureringsopgave van) de bestaande voorraad in de diverse kernen en de nieuwe ontwikkelingen op de diverse in- en uitbreidingslocaties beschouwd worden.

### *Toetsing*

In paragraaf 3.2.3 is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, als uitwerking van de rijksladder, op provinciaal niveau nader uitgewerkt en vindt toetsing van het bouwplan op het vastgesteld beleid plaats.

### **Nationaal Energieakkoord**

In 2014 is het “Energieakkoord voor duurzame groei” gesloten. Voor de gebouwde omgeving zijn hierin de volgende afspraken gemaakt:

- a. De lange termijn ambitie is een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050;
- b. Tot 2020 is het doel om jaarlijks 300.000 bestaande woningen en andere gebouwen minimaal twee stappen in het energielabel vooruit te laten gaan.
- c. Vanaf 2020 is de ambitie een bijna energieneutrale nieuwbouw. Binnen de huursector is afgesproken om in 2020 gemiddeld energielabel B (corporaties) te realiseren en voor 80 procent van de huurwoningen minimaal label C (particuliere verhuurders) te realiseren.

Om deze afspraken te kunnen uitvoeren, wordt gekozen voor een combinatie van voorlichting en bewustwording, ontzorging en financieringsondersteuning. Samenwerking tussen de verschillende partners (overheid, corporaties, particuliere verhuurders, aannemers en installateurs) is essentieel in het behalen van de afspraken.

### *Toetsing*

Voorgenomen plan sluit qua energiebesparende doelstellingen aan bij het Nationaal Energieakkoord.

## 3.2.3 Provinciaal beleid

### **Omgevingsvisie**

De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

## 2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Dit doel betekent vooral:

- Ontwikkelen met kwaliteit; recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
- Zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- Een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- Een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

### ***Omgevingsverordening***

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen, waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de Omgevingsverordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is, om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

### ***Omgevingsverordening en vertaling hiervan naar woningbouwprogramma voor De Liemers***

Wat betreft het voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant. In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma, successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

De gemeente Montferland maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De Stadsregio is subregionaal onderverdeeld in Arnhem en omgeving, Nijmegen en omgeving en De Liemers. De gemeente Montferland behoort tot de subregio De Liemers. De Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland heeft op 9 juni 2015 het woningbouwprogramma voor De Liemers vastgesteld. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 3.2.4. onder het kopje woonagenda.



## **Ladder voor duurzame verstedelijking en Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik**

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland?  
Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

De ladder van duurzame ruimtegebruik gaat uit van een aantal treden, zie de volgende afbeelding.



Afbeelding 11: ladder van duurzaam ruimtegebruik

### Trede 1

Van belang is dat er sprake moet zijn van een behoefte, voordat met de ontwikkeling van een woningbouwlocatie gestart wordt. Voorkomen moet worden dat wordt gebouwd voor de leegstand. De gemeente Montferland heeft in het kader van de woonvisie (zie paragraaf 3.2.5) een woonbehoefteonderzoek verricht. In het onderzoek is vastgesteld dat binnen de gemeente de komende jaren behoefte is aan nieuwe woningen, waaronder in het plangebied in Braamt.

### Trede 2

De vraag van trede 2 kan eveneens bevestigend worden beantwoord aangezien er binnen de bebouwde kom van Braamt gebouwd wordt. De locatie is een inbreidingslocatie. De bouw van de zestien woningen op deze inbreidingslocatie levert een kwalitatieve meerwaarde voor de kern Braamt op en vervangt tien bestaande woningen, die volgens de corporatie Plavei niet meer voldoende aan de gestelde eisen in de huidige tijd.

### *Toetsing*

Het initiatief wordt gerealiseerd binnen de bestaande kern van Braamt. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma van de subregio de Liemers en is door de gemeente op basis van het stoplichtmodel als 'groen' gecodeerd. Het initiatief voorziet in een actuele regionale behoefte aan woningen. Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid.

### **Gelders Energieakkoord**

Aansluitend aan het Nationale Energieakkoord is in maart 2015 door ruim 100 partijen het Gelders Energieakkoord ondertekend. Ook de gemeente Montferland heeft dit gedaan. Daarmee committeren de partijen zich aan een pakket maatregelen om de provincie te verduurzamen. Begin 2016 is het uitvoeringsplan "Alleen ga je sneller, samen kom je verder" van het Gelders Energieakkoord vastgesteld. Energiebesparing in de bebouwde omgeving is net als in het Nationale Energieakkoord een belangrijk thema. Samenwerking tussen de verschillende partijen staat hierin voorop en vooral de inzet van lokale partijen is in het behalen van de doelstelling erg belangrijk.

### *Toetsing*

Het bouwplan sluit met de doelstellingen op het gebied van duurzame energie aan bij de uitgangspunten van het Gelders Energieakkoord. In de paragrafen 3.2.4 en 3.2.5 zijn de regionale en lokale beleidsdoelstellingen op dit thema verder uitgewerkt.

## 3.2.4 Regionaal beleid

### **Verstedelijkingsvisie**

De gemeenten binnen de Stadsregio Arnhem-Nijmegen hebben hun bouwplannen afgelopen jaren bijgesteld. In de Verstedelijkingsvisie 'Van Koers naar Keuze', die de Stadsregioraad op 30 juni 2011 heeft vastgesteld, zijn de woningbouwplannen bijgesteld van ruim 54.000 (2009) naar ruim 37.000 woningen.

In de Verstedelijkingsvisie is beschreven dat vraaggericht bouwen uitgangspunt is voor het regionale woningbouwprogramma. Dit uitgangspunt staat in een aantal gemeenten op gespannen voet met de grens van minimaal 50% betaalbaar bouwen. Als gevolg van de verdiepte crisis op de woningmarkt, waardoor weinig woningen worden gerealiseerd, knelt het betaalbaarheidsbeleid en is het hanteren van strikte grenzen niet gewenst.

De Stadsregio Arnhem-Nijmegen wil voor de komende jaren weer inzetten op betaalbaarheid, maar op een andere wijze dan voorheen. De stadsregio doet dit vanuit het omdenken, waarin de consument centraal staat evenals het stimuleren van duurzaamheid binnen de regio.

De afspraak van minimaal 50% betaalbare woningbouw op subregionaal niveau blijft uitgangspunt, tenzij gemeenten samen met corporaties inhoudelijke argumenten aandragen over de gewenste ontwikkeling van de betaalbare woningvoorraad, gelet op de woningbehoefte en op verwachte demografische ontwikkelingen. De stadsregio zal dan bereid zijn deze discussie te begeleiden en vorm te geven, mits de uitkomsten ervan ook naar subregionale afspraken herleid worden en hierover afstemming plaats vindt.

Voor de regio Liemers, waaronder de gemeente Montferland valt, geldt dat er een toenemende behoefte bestaat aan koopwoningen en duurdere (vrije sector) huurwoningen in het gebied. De behoefte aan koopwoningen is afkomstig van zowel starters, doorstromers als ouderen en richt zich op diverse prijsklassen. Onder ouderen ontstaat er steeds meer een specifieke vraag naar

levensloopbestendige woningen in het duurdere huursegment (al dan niet in de appartementensfeer). Verder bestaat er een aanzienlijke behoefte aan dorps wonen in de breedte (van landelijk dorps tot centrum dorps), waarbij er ook een behoefte is aan kleinstedelijke woonmilieus.

### ***Woonagenda***

De stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft in 2014 de woonagenda vastgesteld. Per subregio werken de gemeenten de programmering van nieuwbouw uit aan de hand van een stoplichtmodel. Zo sluit het planaanbod optimaal aan bij de behoefte aan (nieuwe) woningen. Per subregio (Arnhem, Nijmegen en Liemers) bepalen de gemeenten de strategie: woningbouwplannen gaan door (code groen, dat zijn woningen waar vraag naar is); plannen worden gefaseerd of behoeven herprogrammering (code oranje) of worden geschrapt (code rood, aanbod komt niet overeen met de behoefte). Schrappen is nodig als woningbouwplannen op de langere termijn niet aansluiten bij de woningbehoefte.

De gemeenten in de Liemers (Doesburg, Duiven, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar) zijn het eind 2014 eens geworden over het woningbouwprogramma in de subregio voor de komende vijf jaar. De woningbouwprogrammering van de verschillende gemeenten zijn in lijn gebracht met recente prognoses. Aan de hand van een zogenaamd stoplichtmodel hebben de verschillende gemeenten hun woningbouwplannen ingedeeld in groene, oranje en rode projecten. Een groen project is een project dat een gemeente op korte termijn (voor 2020) wil realiseren en dat draagvlak heeft bij de gemeenten in de subregio en de provincie. Oranje projecten zijn projecten op locaties die gemeenten niet direct in ontwikkeling willen of kunnen nemen, maar waar wel de wens is om daar op korte of langere termijn woningbouw te realiseren. Rode projecten zijn projecten die gemeenten gaat schrappen.

De lijst met groene plannen voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en een goede ruimtelijke ordening en is daar door de provincie op getoetst. De groene plannen, het deel van de gemeentelijke woningbouwprogramma tot 1.1.2020, is in overeenstemming met de meest recente woningbehoefteprognoses en is bovendien met de subregio de Liemers, de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en de provincie Gelderland afgestemd. De gemeente Montferland heeft in haar woningbouwprogrammering tot 2020 in totaal 419 woningen (verdeeld over verschillende projecten) op groen gezet.

Het akkoord over de plannen betekent niet dat er in de toekomst in de Liemers niets extra's meer gebouwd mag worden. Op basis van doorlopend marktonderzoek bekijken de gemeenten jaarlijks met elkaar of ontwikkelingen op de woningmarkt aanleiding geven om het meerjarige woningbouwprogramma bij te stellen. De afspraken voorzien ook in voldoende flexibiliteit om te kunnen inspelen op vermindering van de vraag. Als een plan tegen de verwachting in niet gaat lopen, dan kan de gemeente in plaats daarvan een plan in ontwikkeling nemen waar op dat moment wel vraag naar is.

### ***Toetsing***

De zestien geplande nieuwbouwwoningen (in plaats van de tien huidige woningen aan de Graaf Hendrikstraat) voor dit project te Braamt staan op groen en voorzien daarom in de woningbouwbehoefte tot 01.01.2020. Ten opzichte van de huidige woningvoorraad komen er dus netto zes woningen bij.

### **Akkoord van Groenlo én uitvoeringsagenda energietransitie Regio Achterhoek**

De gemeente Montferland heeft in 2013 het Akkoord van Groenlo ondertekend. Hierin is afgesproken om in 2030 energieneutraal te zijn door grootschalige energiebesparing en productie van hernieuwbare energie.

In het voorjaar van 2016 is de Uitvoeringsagenda energietransitie voor de Achterhoek vastgesteld. In deze agenda staat aangegeven wat er moet gebeuren om de ambities van het Akkoord van Groenlo te behalen om in 2030 energieneutraal te zijn. De regionale agenda zal een zo compleet mogelijk beeld geven voor alle duurzame projecten in de hele Achterhoek. De agenda gaat daarbij helpen om projecten en/of bedrijven aan elkaar te verbinden waarmee stappen die gezet worden nog groter worden of stappen die anders niet gezet gaan worden, alsnog worden gezet.

#### *Toetsing*

In het bouwplan zijn ambities geformuleerd voor de toepassing van duurzame energie. In die zin sluit dit plan goed aan bij regionale doelstellingen op het gebied van energietransitie.

## 3.2.5 Gemeentelijke beleid

### **Structuurvisie Montferland**

Op 23 april 2009 is de Structuurvisie Montferland 'Ideeën voor een plek' vastgesteld. De structuurvisie geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied, met uitzondering van de bebouwde kommen. Het doel van de structuurvisie is tweeledig:

1. Het samenbrengen en actualiseren van bestaande visies en andere beleidsdocumenten in een nieuwe visie. Het gaat dus niet om het formuleren van nieuw beleid, maar om het samenbrengen in één visie van reeds bestaand beleid.
2. Het bestendigen van het gevestigde voorkeursrecht voor enkele uitbreidingslocaties; in het Regionaal Plan van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen zijn een aantal uitbreidingsrichtingen van woonkernen opgenomen. In de structuurvisie worden deze zoekrichtingen vertaald en begrensd in concrete locaties. Daarnaast kan via de structuurvisie het gevestigde voorkeursrecht voor enkele uitbreidingslocaties worden bestendigd.

Deze structuurvisie blijft een visie op hoofdlijnen. De structuurvisie is in beeld gebracht op de kaart Structuurvisie Montferland.

#### *Toetsing*

In de structuurvisie wordt aangegeven dat er binnen de contour voor bebouwd gebied zonder meer mogelijkheden zijn voor woningbouw. Het plangebied ligt binnen de contour voor bebouwd gebied. De voorgenomen woningbouw in het plangebied sluit hiermee aan op het beleid uit de structuurvisie.

### **Woonvisie Montferland 2016-2020**

Montferland wil een groene gemeente blijven, die haar inwoners de kans geeft binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. Vanuit deze ambitie is door de gemeente Montferland in samenwerking met inwoners, betrokken partijen en professionals een woonvisie opgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2016.

De volgende ambities zijn geformuleerd in de woonvisie:

- 1 De gemeente Montferland wil de jonge en startende woningzoekenden in Montferland de kans geven binnen deze gemeente de gewenste woning te vinden, waar mogelijk op kernenniveau.

- 2 De gemeente wil de groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in Montferland.
- 3 De gemeente wil een reële bijdrage leveren aan het actuele vraagstuk van toenemende instroom van vluchtelingen door het bieden van huisvesting aan vergunninghouders.
- 4 De gemeente wil in Montferland een huurwoningvoorraad die wat betreft omvang en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners. Daarnaast streeft de gemeente naar een meer duurzame en energiezuinige woningvoorraad.
- 5 De gemeente wil tot 2020 in ieder geval 419 woningen bouwen om aan de groei van de woningbehoefte binnen de eigen gemeente te kunnen voldoen. Voor de jaren 2021-2025 verwacht de gemeente nog eens circa 600 woningen nodig te hebben. De gemeente wil alleen woningen toevoegen waarvan er te weinig zijn in Montferland.
- 6 De gemeente wil waar mogelijk de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderen door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en de woonomgeving.

Hieronder worden een aantal ambities nader toegelicht.

#### Beschikbaarheid, betaalbaarheid en behoefte naar specifieke woningen

Het aantal huurwoningen in Montferland bedraagt in 2016 circa 5.000 en is voldoende om aan de huidige vraag naar huurwoningen te voldoen. De meeste (sociale) huurwoningen (circa 3.450) worden door Plavei beheerd en onderhouden. Plavei is begin 2015 ontstaan door de fusie van Woningstichting Bergh in 's- Heerenberg en Laris in Didam.

Op basis van de meeste recente prognoses gaat de gemeente uit van een groei van circa 1.000 huishoudens in de jaren 2015-2025. Er is tot 2020 plancapaciteit voor 419 woningen in zogenaamde groene plannen. Deze zijn geaccordeerd door de provincie en voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De woningen die ontbreken zijn volgens de woningmarktanalyses vooral woningen voor ouderen en in mindere mate voor jongeren in de leeftijd tot 29 jaar. Ook ziet de gemeente ruimte voor koopwoningen tot € 200.000 en in beperkte mate voor woningen in de prijsklassen daarboven.

Voor de sociale huurwoningen gaat de gemeente ervan uit dat de doelgroep gelijk blijft en dat het aandeel sociale huur in de huidige voorraad (circa 25%) dus ook gehanteerd moet worden in de uitbreidingsnieuwbouw.

#### Leefbaarheid in dorpen en wijken

De gemeente wil verder de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderen door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en van de fysieke woonomgeving. Om ergens prettig te wonen is echter meer nodig dan alleen een goede woning en woonomgeving. Ook de sfeer, omgang met buurtbewoners en het voorzieningenniveau zijn belangrijk. Deze aspecten vallen niet onder de woonvisie, maar raken duidelijk het woongenot.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om te bouwen voor de behoefte in de kernen. Mensen met een binding aan een kern moeten zoveel als mogelijk de kans krijgen in deze kern een woning te betrekken. De gemeente is zich daarbij van bewust dat met de toevoeging van enkele woningen in de kleinere kernen er niet zonder meer voorzieningen in stand kunnen worden gehouden.

#### Energieopgave woningen

Het is de ambitie van de gemeente Montferland om in 2030 energieneutraal te zijn door grootschalige energiebesparing en productie van hernieuwbare energie. Hiervoor zijn onder meer het Gelders Energieakkoord en het Akkoord van Groenlo getekend waarmee de gemeente zich committeert aan een pakket maatregelen om te verduurzamen.

Veel gebouwen, waaronder woningen, verbruiken nu nog veel energie. Daar zullen in de komende jaren belangrijke stappen gezet moeten worden, zowel in nieuwbouw, maar zeker ook in de bestaande bouw. Energiebesparing in de gebouwde omgeving draagt bij aan de duurzaamheidsambitie, leidt tot een lagere energierekening en geeft bovendien een impuls aan de werkgelegenheid in de bouw- en installatiesector.

Bestaande woningen voldoen niet altijd aan de milieueisen van deze tijd. De particuliere voorraad wil de gemeente samen met de bewoners energetisch op een hoger niveau brengen. Daarnaast wil de gemeente met Plavei afspraken maken over de energetische kwaliteit van haar woningen.

#### *Toetsing*

Het nieuwbouwplan aan de Graaf Hendrikstraat sluit aan bij de ambities van de woonvisie. De nieuwe woningen zullen meer duurzaam en energiezuinig zijn dan de bestaande woningen en dragen bij aan de leefbaarheid in de kern Braamt.

### 3.3 Milieu

#### 3.3.1 Bodem

##### **Algemeen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de toekomstige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om middels een verkennend bodemonderzoek te kijken of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

##### **Toetsing**

Econsultancy heeft van Plavei opdracht gekregen voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek aan de Graaf Hendrikstraat (nrs. 9-27) te Braamt. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740 en NEN 5707) heeft tot doel vast te stellen of op de onderzoekslocatie een bodemverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede de bestemmingsplanwijziging.

##### Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bodem is bovendien tot een diepte van circa 0,9 cm -mv zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. Lokaal is de bovengrond zwak puinhoudend. De ondergrond is zeer lokaal zwak puin- en kolengruishoudend. Voor het overige zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen.

In de zintuiglijk schone bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De zwak puinhoudende bovengrond is ten hoogste licht verontreinigd met zink. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De puin- en kolengruishoudende ondergrond is licht verontreinigd met barium en lood en is matig verontreinigd met zink.

In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen.

##### Nader bodemonderzoek

Econsultancy heeft in opdracht van Plavei een nader bodemonderzoek uitgevoerd aan de Graaf Hendrikstraat nr. 19 te Braamt.



Aanleiding voor het nader bodemonderzoek is de matige zinkverontreiniging in de ondergrond die door Econsultancy tijdens een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van boring 07 is aangetoond (rapportnummer 3894.003, d.d. 12 mei 2017).

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn zand. De bodem is bovendien, tot een diepte van circa 0,9 cm -mv zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak gley- of oerhoudend. Zowel de boven- als de ondergrond is over het algemeen zwak tot matig baksteen- en/of betonhoudend.

Ter plaatse van boring 105 is de ondergrond tevens sporen kolengruishoudend.

Tijdens onderhavig nader bodemonderzoek is geen verontreiniging aangetoond met zink. Er is derhalve geen reden voor het uitvoeren van aanvullend/nader bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek en de resultaten van voorgaand bodemonderzoek, wordt gesteld dat er géén sprake is van een "geval" van bodemverontreiniging. Er zijn geen aanwijzingen dat de verontreiniging na 1987 is ontstaan.

### *Conclusie*

Gelet op de resultaten van onderhavig en voorgaand onderzoek bestaan er géén belemmeringen voor de geplande herontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing. Gelet op de resultaten van voorgaand onderzoek, behoeven er tijdens grondroerende werkzaamheden, geen specifieke veiligheidsmaatregelen te worden genomen ten aanzien van asbest.

### Verkennend asbestonderzoek

Econsultancy heeft van Plavei opdracht gekregen voor het uitvoeren van een verkennend onderzoek asbest in puin aan de Graaf Hendrikstraat nr. 21 te Braamt.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening, alsmede een bestemmingsplanwijziging.

Aanleiding voor het onderzoek is het aantreffen van asbesthoudend materiaal op een halfverharding met puin ter plaatse van boring 06 tijdens een verkennend bodemonderzoek (Econsultancy, project3894.003 d.d. 12 mei 2017).

Het verkennend onderzoek asbest in puin (NEN 5897) heeft tot doel om met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie sprake is van een verontreiniging met asbest in puin om zo te bepalen of het puin al dan niet onder verhoogde veiligheidscondities verwijderd dient te worden.

Op basis van de huidige informatie is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor "halfverhardingslagen".

Het puin is over het algemeen zwak glashoudend. Er zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. Onder het puin is worteldoek aanwezig.

Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. In het opgegraven en gezeefde materiaal zijn eveneens zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen in de fractie > 20 mm. Analytisch is geen asbest aangetoond in de fractie < 20 mm.

De herkomst van het eerder, op de halfverharding, aangetroffen asbesthoudende materiaal is onbekend.

Het bemonsteren van het materiaal destijds ten behoeve van analytisch onderzoek heeft geresulteerd dat er geen onderzoek is aangetoond tijdens onderhavig onderzoek.

Econsultancy adviseert de halfverharding, gelijktijdig met de overige geplande werkzaamheden op de locatie te ontgraven. Tijdens deze werkzaamheden hoeft er ten aanzien van asbest niet onder verhoogde veiligheidscondities te worden gewerkt.

### **Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 3.3.2 Geluid

### **Algemeen**

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

### **Toetsing**

De Wgh is slechts van toepassing voor zover het gaat om geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een weg of spoorweg. Binnen deze zone wordt de geluidsbelasting berekend. De nieuwbouwlocatie aan de Graaf Hendrikstraat is niet binnen een wettelijke geluidszone van een bepaalde weg gelegen. De Graaf Hendrikstraat zelf is een 30 km/uur weg en heeft hierdoor geen wettelijke geluidszone. Vanuit goede ruimtelijke onderbouwing is nader gekeken naar het aspect wegverkeersgeluid. Gesteld kan worden dat het bouwplan gesitueerd is in een gebied met rustige woonstraten die geen doorgaand verkeer kennen. Het verkeer komt uit de woonstraten zelf.

De geluidsbelasting op de gevels zal zo laag zijn dat met een standaard gevelopbouw conform het Bouwbesluit er in de woningen een goed woon en leefklimaat zal zijn. In het geval van dit bouwplan zullen de woningen geluidsdicht zijn, omdat deze woningen luchtdicht worden gebouwd en de woningen geen roosters in de gevel hebben. Verder hebben de woningen tuinen die voor een belangrijk deel aan de geluidsluwe kant van de woningen liggen. Er is hierbij sprake van geluidsafscherming door de woningen.

### **Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 3.3.3 Milieuzonering

### **Algemeen**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Om milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijke spoor te voorkomen, kunnen in een bestemmingsplan grenzen worden gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Het instrument hiervoor is milieuzonering. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen

milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Aangezien dit plan voorziet in de vervanging van 10 bestaande woningen door zestien nieuwe woningen, dient de vraag te worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen de nieuw te bouwen woningen en bestaande bedrijven in de directe nabijheid van het plangebied.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" geraadpleegd. Daarbij is gebruik gemaakt van de meest recente versie van die brochure (editie 2009). Hierin zijn richtafstanden aangegeven voor milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk", die van toepassing is op dit plangebied.

### **Toetsing**

In en in de directe omgeving van het plangebied komen vooral woningen voor. Het plangebied kan getypeerd worden als een rustige woonwijk. De dichtstbijzijnde niet- woonfunctie betreft een hotel/ café-restaurant. De richtafstanden met betrekking geur, stof, geluid en gevaar van een dergelijke horecavoorziening ten opzichte van woningen zijn daarbij maximaal 10 meter. De horecavoorziening in Braamt ligt op een afstand van circa 70 meter van de woningen.

De ontwikkeling voldoet hiermee aan de richtafstanden zoals gesteld in de VNG-brochure.

### **Conclusie**

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 3.3.4 Luchtkwaliteit

### **Algemeen**

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Hierbij geldt:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is met minder dan 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen, ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

### **Toetsing**

Op grond van de beperkte omvang van het bouwplan in Braamt (zestien nieuwbouwwoningen op een plek waar nu tien woningen staan) is beoordeling op het aspect luchtkwaliteit niet nodig.

### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

## 3.3.5 Externe veiligheid

### **Algemeen**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

### **Toetsing**

Voorliggende ontwikkeling voorziet in realisatie van nieuwe kwetsbare objecten, namelijk woningen. Om te bepalen waar er zich stationaire en mobiele bronnen bevinden, is de risicokaart Nederland geraadpleegd. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de risicokaart.



### 3.4.2 Watertoetstabel

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als erop een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toetsvraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m <sup>2</sup> ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m <sup>2</sup> ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1



	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

#### **Toelichting op aspecten in watertabel:**

##### Riolering

De locatie wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel onder de Graaf Hendrikstraat. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd.

##### Wateroverlast

Aan de Graaf Hendrikstraat worden in het kader van dit bouwplan 10 woningen gesloopt. Vanwege de relatief ruime huidige kavels zullen in de nieuwe situatie 16 rijwoningen worden gebouwd. Er zal sprake van een toename van verhard oppervlak in de nieuwe situatie van minder dan 500 m<sup>2</sup>.

Oppervlakten verharding Braamt:

- Bestaande situatie: 420 m<sup>2</sup>
- Nieuwe situatie: 997 m<sup>2</sup>

Er is dus een toename van 477 m<sup>2</sup> verharding in de openbare ruimte.

Bij de nieuwe woningen zal het regenwater volledig geïnfiltreerd worden op eigen terrein.

##### Grondwateroverlast

Het plangebied betreft een bestaand bebouwd gebied. In dit gebied zijn weinig of geen problemen met grondwateroverlast bekend. Hierdoor wordt ervan uit gegaan dat grondwater geen probleem is.

### 3.4.3 Overleg met waterschap Rijn en IJssel

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het woningbouwplan aan de Graaf Hendrikstraat in Braamt voorgelegd aan het Waterschap. Het waterschap heeft het plan beoordeeld en aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben.

### 3.4.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 3.5 Cultuurhistorie en Archeologie

### 3.5.1 Archeologie

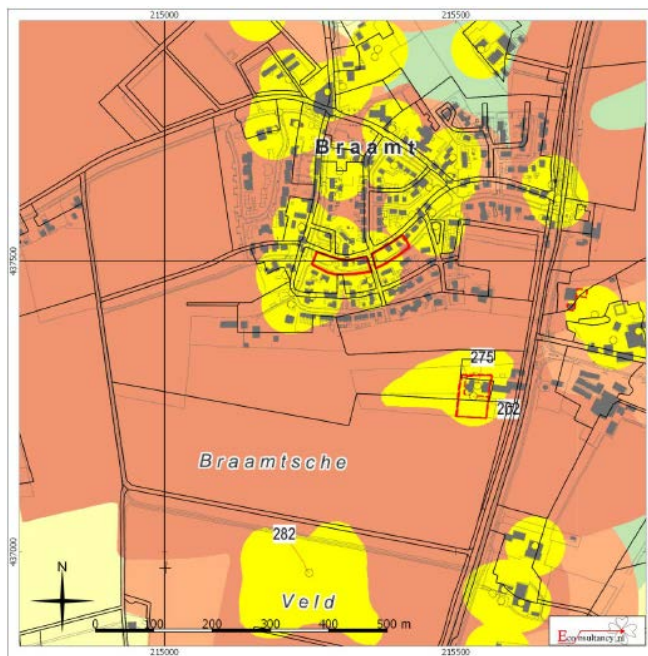
#### **Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op 7 april 2015 is door het College van B&W van de gemeente Montferland de geactualiseerde gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaarten en cultuurhistorische waardenkaart, inclusief de hieraan gekoppelde rapportage (onderbouwing), beleidskader en uitvoering hiervan, vastgesteld.

#### **Toetsing**

Econsultancy heeft in opdracht van Plavei in april 2017 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende en karterende fase) door middel van boringen uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied. Het plangebied is gelegen aan de Graaf Hendrikstraat te Braamt in de gemeente Montferland.



Graaf Hendrikstraat te Braamt.  
Situering van het plangebied binnen de archeologische beleidskaart gemeente Montferland  
Legenda  
Plangebied

Afbeelding 13: uitsnede van archeologische verwachtingskaart gemeente Montferland met rood omlind het plangebied in de bebouwde kom van Braamt

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Montferland ligt de gehele onderzoekslocatie in een gebied met een hoge archeologische verwachting (AWV categorie 2). In deze gebieden dient bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij een onderzoekslocatie groter dan 250 m<sup>2</sup> en bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Binnen het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta (1992), is men verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren.

Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden.

Het inventariserend veldonderzoek, (IVO-overig, verkennende fase direct gecombineerd met de karterende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen. Het veldonderzoek is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Tevens zullen, indien mogelijk, kansrijke en kansarme zones worden geïdentificeerd.

Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel plaanpassing noodzakelijk is.

#### *Gespecificeerde archeologische verwachting*

Uit de landschappelijke ligging op een gordeldekzandrug die is afgedekt met een hoge bruine enkeerdgrond, blijkt dat het plangebied vanaf het Paleolithicum gunstig is geweest voor jagers-verzamelaars en vanaf het Neolithicum voor landbouwers. Uit de archeologische gegevens die verzameld zijn uit het onderzoeksgebied blijkt dat er in de omgeving van het plangebied sporen van menselijke activiteit zijn waar genomen uit het neolithicum tot de Late Middeleeuwen.

In het hele plangebied kunnen archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden. De kans op het voorkomen van de resten is hoog. Deze archeologische resten worden verwacht onder het esdek en in de top van de oorspronkelijke C-horizont. De vondstenlaag is opgenomen onder in het esdek; hier wordt ook wel van 'cultuurlaag' gesproken: een doorwerkte oude bodem tussen het esdek en de ongeroerde ondergrond met kleine fragmenten aardewerk, natuursteen, vuursteen en houtskool. Archeologische sporen worden verwacht tot ongeveer 25 cm in de top van de C-horizont. Organische resten en bot zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. Het complextype en de omvang kunnen niet nader worden gespecificeerd door de beperkte gegevens.

#### *Resultaten inventariserend veldonderzoek*

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase direct gecombineerd met de karterende fase) blijkt dat inderdaad sprake is van gordeldekzanden met hoge bruine enkeerdgronden. Indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats ouder dan de 17e eeuw n. Chr. zijn niet aangetroffen.

#### *Conclusie*

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Met name de landschappelijke ligging op een gordeldekzandrug, afgedekt

met een hoge bruine enkeerdgrond verhoogde de kans daarop. Tijdens het booronderzoek zijn inderdaad gordeldekzanden aangetroffen, met hoge bruine enkeergronden. De aangetroffen indicatoren zijn allen te relateren aan het bekende historisch gebruik. Directe aanwijzingen voor de aanwezigheid van een vindplaats ouder dan de 17e eeuw n. Chr. zijn niet aangetroffen. De verwachting voor oudere resten kan op basis daarvan worden bijgesteld tot een lage verwachting.

#### *Advies*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek worden archeologische resten verwacht daterend vanaf de 17e eeuw n. Chr., waaronder resten van het op het kadastraal minuutplan (daterend uit 1822) weergegeven erf. Door middel van uitvoering van een archeologisch proefsleuvenonderzoek kunnen de aard, omvang en archeologische waarden van de aanwezige resten worden vastgesteld.

Volgens de gemeente dient er proefsleuven onderzoek te worden uitgevoerd. Hiervoor is een programma van eisen opgesteld, die opgenomen is in de bijlagen.

#### **Conclusie**

Tijdens de uitvoering van het bouwplan zal eerst een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moeten, conform het daarvoor opgestelde programma van eisen. Verder zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie voor de uitvoering van het bouwplan.

### 3.5.2 Cultuurhistorie

#### **Algemeen**

Op basis van artikel 3.1.6, vierde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet een beschrijving worden opgenomen in het bestemmingsplan van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

#### **Toetsing**

Binnen het plangebied bevinden zich geen bijzondere cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals rijks- en gemeentelijke monumenten.

#### **Conclusie**

De uitgangspunten van het bouwplan zijn niet strijdig met het aspect cultuurhistorie.

### 3.6 Flora en Fauna

#### **Algemeen**

Sinds 1 januari 2017 vervangt de Wet Natuurbescherming de Flora & Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Slechts één wet en minder regels maakt de wet overzichtelijker.

De wet regelt de volgende onderwerpen:

- Houtopstanden (voormalige Boswet)

- Soortenbescherming (voormalige Flora & Faunawet)
- Gebiedsbescherming (voormalige Natuurbeschermingswet)
- Gebiedsbescherming en Programma Aanpak Stikstof

Voor de uitvoering van de wet heeft de provincie de bevoegdheid gekregen om vrijstellingen, ontheffingen en vergunningen te verlenen voor gebiedsbescherming, soortenbescherming, schadebestrijding en houtopstanden. De Rijk blijft slechts voor een aantal specifieke taken bevoegd.

### **Toetsing**

Het bureau Econsultancy heeft in opdracht van Plavei een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Pastoor te Rielestraat en Graaf Hendrikstraat te Braamt. Deze quickscan is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloop, renovatie en verkoop van een aantal woningen op de onderzoekslocatie.

De quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.



Afbeelding 14: Onderzoekslocatie en directe omgeving. De woningen aangeduid met 1 worden gerenoveerd, 2 worden gesloopt (en vindt daarna nieuwbouw plaats) en 3 worden verkocht.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de volgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel: Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	ja	ja	ja	huismus aanwezig in te slopen bebouwing. onderzoek naar gierzwaluw noodzakelijk (onderzoek loopt tot half juli).
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	ja	ja	mogelijk	onderzoek naar functies voor vleermuizen noodzakelijk (onderzoek loopt tot oktober)
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten, onderzoek naar steenmarter.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

### Conclusie

Voor de sloop van de bebouwing aan de Graaf Hendrikstraat is voor de huismus een ontheffing op verbodsartikelen van de Wet natuurbescherming benodigd. Uit nader onderzoek naar gierzwaluwen en vleermuizen zal moeten blijken of ook voor deze soorten een ontheffing benodigd is. Voor de steenmarter geldt dat onderzoek uit zal wijzen of maatregelen noodzakelijk zijn. Een ontheffing voor het verstoren van deze soort is niet noodzakelijk.

Onderdeel van een ontheffingsaanvraag is een projectplan, waarin de maatregelen worden beschreven die voorkomen dat de functionaliteit voor de betreffende soorten verloren gaat. Veelal betreft het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen voor de periode tussen sloop en nieuwbouw (mitigatie) en het wederom geschikt maken van de nieuwbouw voor de soort (compensatie).

Met het treffen van maatregelen voor huismussen kan reeds een aanvang worden gemaakt. Voor vleermuizen zal uit het nader onderzoek blijken of hiervoor ook maatregelen getroffen moeten worden. Er zijn in de te slopen woningen geen gierzwaluwen aangetroffen.

### Conclusie

Ten behoeve van de uitvoering van het plan dienen maatregelen getroffen voor in ieder geval de huismussen en waar mogelijk vleermuizen. Verder zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de uitvoering van het bouwplan.

## 3.7 Verkeer en parkeren

### 3.7.1 Verkeer

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van zestien rijwoningen op de plek waar nu 10 twee-onder-één-kapwoningen gesitueerd zijn aan de Graaf Hendrikstraat in de kern Braamt. Voor wat

betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen per woning is uitgegaan van de kengetallen van het CROW. Netto komen er dus zes woningen bij.

Deze netto toevoeging van zes woningen zal niet leiden tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied. Gesteld kan worden dat het bouwplan gesitueerd is in een gebied met rustige woonstraten die geen doorgaand verkeer kennen. Het verkeer komt uit de woonstraten zelf.

De Graaf Hendrikstraat en de omringende wegen hebben voldoende capaciteit om de toename van het aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

### 3.7.2 Parkeren

#### **Algemeen**

De CROW-stedelijkheidscategorie van de kern is 'niet stedelijk'. De landelijke parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2012) worden gebruikt als uitgangspunt bij de raming van de parkeerbehoefte en kennen een bandbreedte (een minimum- en een maximumnorm). Voor sociale huurwoningen geldt een bandbreedte tussen 1,2 - 2,0 parkeerplaats per woning. Op basis van de bandbreedte in de parkeerkencijfers dient door gemeenten, naar eigen inzicht een correctie te worden doorgevoerd om tot een afgewogen parkeernorm te komen. De gemeente Montferland gaat voor de sociale huurwoningen uit van een gemiddelde van 1,5 parkeerplaats per woning.

#### **Toetsing**

##### *Parkeerbehoefte bouwplan*

Het plan gaat uit van de bouw van 16 woningen in categorie sociale huur. Hierbij is een parkeernorm gehanteerd van 1,5 parkeerplaats per woning. Dit leidt tot een totale parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen.

In het plan worden in totaal 23 parkeerplaatsen in de openbare ruimte ingericht. Daarnaast zullen 2 parkeerplaatsen bij hoekwoningen op eigen erf aangelegd worden. Met de 25 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte op basis van het aantal woningen en de parkeernorm.

Op de kavels van de Graaf Hendrikstraat 5 en 7 zal geparkeerd worden op eigen erf.

#### **Conclusie**

In het plan worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling.

## 3.8 Molenbiotoop

#### **Algemeen**

De provincie Gelderland voert al geruime tijd een actief beleid voor het behoud en herstel van de molens. Zo heeft de provincie Gelderland een molenverordening waarin dit is vastgelegd. Ook de molenbiotoop is onderdeel van de verordening.



De molenbiotoop is de omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig én als monument. De omgeving van een molen wordt ook wel aangeduid als molenbiotoop, omdat een molen gezien moet worden als een werkend “levend” monument. Vrije windvang is één van de belangrijkste voorwaarden voor een goed functionerende molen. Gebouwen en andere bouwwerken kunnen de molenbiotoop aantasten

De provincie Gelderland wil zich inzetten voor de molenbiotoop. De zorg voor de molen als object en voor de molen als onderdeel van zijn omgeving staan daarbij niet los van elkaar. In opdracht van de Provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van alle Gelderse molenbiotopen: Molenbiotoopinventarisatie Gelderland 2009.

Deze molenbiotoopinventarisatie bestaat uit een overzichtskaart van Gelderland en gegevens over de afzonderlijke molens en molenrestanten. Per molen is er een biotooprapport met bijbehorende kaarten. Hierin is de windhinder rondom een molen weergegeven met een kleurcodering en een beoordeling van de totale molenbiotoop. Ook zijn er foto's van de omgeving van de molen en een b

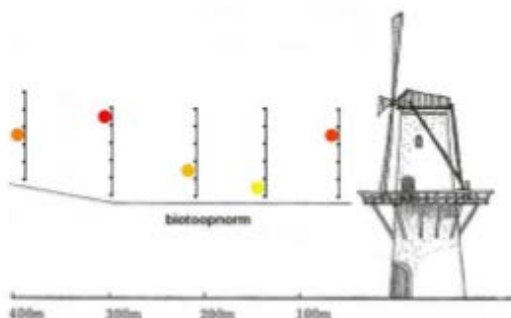
#### Totstandkoming van de molenbiotoopinventarisatie

De basis van de molenbiotoopinventarisatie is een analyse van windhinderobjecten, zoals bomen en bebouwing, in de omgeving van de molen. De windhinderobjecten zijn bepaald via hoogtemetingen, die zijn gemaakt met behulp van een vliegtuig (laser-altimetrie). Van heel Nederland zijn op deze wijze gedetailleerde hoogtemetingen gedaan die uiteindelijk in het AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland) zijn opgenomen. De hoogtemetingen die op de windhinderobjecten zijn gemeten zijn verwerkt in de analyse en de daaropvolgende beoordeling. De hoogtemetingen, die blijkens de analyse de biotoopnorm overschrijden, zijn met een kleurcodering op de kaarten in de afzonderlijke biotooprapporten van de Gelderse molens weergegeven.

De verwerking van de hoogtegegevens uit het AHN is in de volgende stappen uit te leggen:

1. De exacte locaties van Gelderland zijn bepaald inclusief de hoogte ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil).
2. Vanuit de molenlocaties zijn de hoogtegegevens in een cirkel met een straal van 400 meter rond de betreffende molen geselecteerd.
3. De hoogtegegevens in de molenbiotopen zijn met de biotoopformule op basis van de kenmerken van de molens (wiek lengte, en eventueel stellinghoogte) geanalyseerd. Dit resulteert in een kaart met hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden.

In het volgende figuur is schematisch aangegeven met stippen waar hoogtemetingen de biotoopnorm overschrijden. De mate van overschrijding is ernstiger als een gemeten obstakel verder boven de biotoopnorm uitsteekt. Door middel van verschillende kleuren van geel tot donkerrood is de ernst van de overschrijding aangegeven. De kleuren komen overeen met de kleuren in de kaarten in de inventarisatie van de Gelderse molens.



Afbeelding 15: schema molenbiotoop



4. Door middel van een bewerking zijn de ongeordende hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden gestandaardiseerd in sectoren. Hiermee zijn de ruwe gegevens verwerkt, zodat ze voor iedere molen te vergelijken zijn. In een gebied van circa 50 x 50 meter is het hoogste obstakel als referentie obstakel genomen. Dit houdt in dat het hoogste gebouw of de hoogste boom maatgevend is voor een sector. In een molenbiotoop zijn zo 288 sectoren onderscheiden.
5. Voor de acht hoofdwindrichtingen is een score te bepalen. Dit is gedaan door de afzonderlijke scores van de sectoren toe te kennen aan één van de acht hoofdwindrichtingen en dan bij elkaar op te tellen.
6. Hierna zijn de scores van de afzonderlijke hoofdwindrichtingen opgeteld tot een totaalscore voor de molenbiotoop, die vervolgens weer wordt uitgedrukt in een beoordeling op de schaal goed, aanvaardbaar, matig, bedenkelijk en slecht.

### Totaalscore Biotoopbeoordeling

- 0 – 200 Goed
- 200 – 300 Aanvaardbaar
- 300 – 400 Matig
- 400 – 500 Bedenkelijk
- > 500 Slecht



Afbeelding 16: Braamtse molen

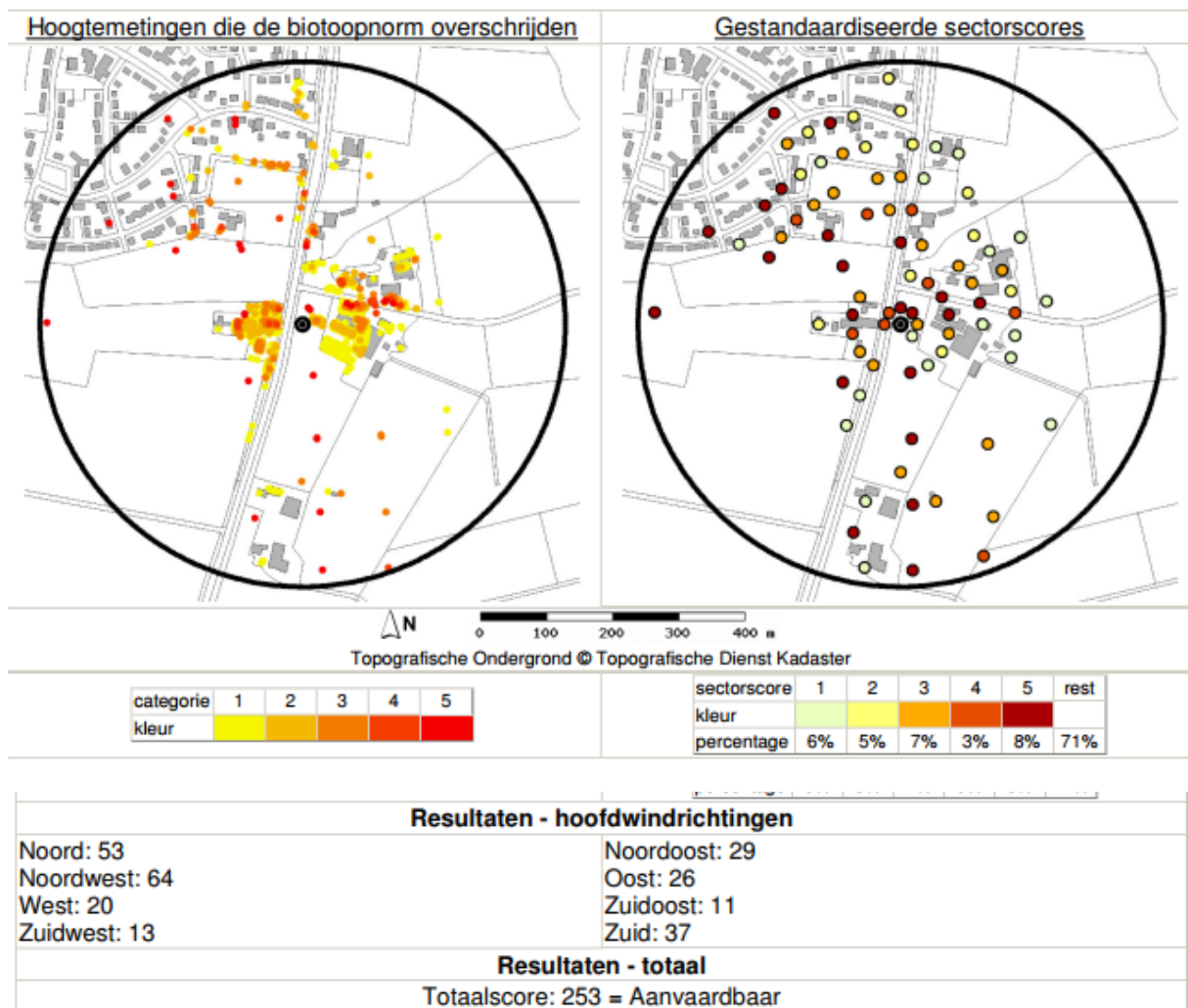
### Toetsing

Het bouwplan aan de Graaf Hendrikstraat valt voor een belangrijk deel in de molenbiotoop van het rijksmonument de Braamtse molen aan de Zeddamseweg 5 in het buitengebied van Braamt. Dit molenbiotoop houdt volgens de Gelderse Molenverordening in dat de bouwhoogte rondom de molen gemaximeerd wordt ten behoeve van de windaan- en afvoer van de molen. De molenbiotoop is in het vigerend bestemmingsplan Kernen opgenomen in de regeling vrijwaringszone-molenbiotoop.

Er is voor deze molen een molen een biotooprapport opgesteld. De overschrijdingen van de molenbiotoop zijn in het rapport berekend. Bij de berekening is uitgegaan van de volgende parameters wat betreft de molen: de maaiveldhoogte is 16,2 boven NAP, de stellinghoogte van de molen is 0 en de lengte van het gevlucht is 24,3 meter.

In het kader van het rapport zijn hoogtemetingen gedaan binnen de 400 meter van de biotoop. De Graaf Hendrikstraat is ook grotendeels gelegen in dit gebied.

Er zijn 85079 metingen gedaan, waarvan 1879 de biotoopnorm overschrijden. Hieronder zijn de resultaten aangegeven.



Afbeelding 17: resultaten molenbiotoopinventarisatie Braamtse molen

Uit de kaart blijkt dat de hoogte van de huidige bebouwing van de Graaf Hendrikstraat de biotoopnorm niet overschrijdt. De huidige bouwhoogte van de woningen is

De totale biotoopscore van de Braamtse molen is aanvaardbaar. De scores van hoofdwindrichtingen Noord, Noordwest en in mindere mate Zuid dragen voor een belangrijke mate aan deze score.

Het nieuwbouwplan aan de Graaf Hendrikstraat is ten noordwesten van de molen gelegen. De afstand tussen de woningen van het bouwplan en de molen is variabel en ligt pakweg tussen 300 en 400 meter. De insteek is om qua bouw- en goothoogte bij de nieuwbouw aan te sluiten bij de gangbare maximale maten, zoals die beschreven zijn bij de regels bij de bestemming Wonen: een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter.

Voor het woongebied dat binnen de molenbiotoop valt, geldt dat de maximale hoogtematen bepaald wordt door de volgende formule:

$$H = X/n + c.z$$

Waarin:

H = maximale hoogte in m

X = afstand obstakel tot molen in m

$n = 80$  in m

$c = \text{constante} = 0,3$

$z = \text{askophoogte}$  in m (de askophoogte van de molen is 12,15 m)

Op basis van de molenbiotoopformule is van de huidige woningen een 0,5 tot 1 meter lager dan de gewenste bouwhoogte.

De verwachte impact van de bebouwing op de Graaf Hendrikstraat bij een bouwhoogte van 9 meter op de windvang van de molen is beperkt:

- Het ligt op een behoorlijke afstand van de molen (meer dan 300 meter).
- Er is sprake van bebouwing tussen de molen en de Graaf Hendrikstraat (Hielderinkstraat en St Jorisstraat en deel van de Pastoor te Rielestraat).
- Het nieuwbouwplan ligt ten noordwesten van de molen. In het algemeen is de windsnelheid in het westen en het noorden van Nederland groter dan in het oosten en zuidoosten. Echter de gemiddelde windrichting in Nederland is zuidwest.
- De totale molenbiotoopscore van de Braamtse molen in een cirkel van 400 meter met 1879 biotoopoverschrijdingen is aanvaardbaar volgens de gehanteerde methodiek in de Gelderse molenbiotoopinventarisatie. Dit zal niet direct veranderen bij een netto toename van 6 grondgebonden woningen aan de Graaf Hendrikstraat.

## **Conclusie**

De verwachte impact van het bouwplan op het molenbiotoopgebied van de Braamtse molen is beperkt.

## **3.9 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **3.9.1 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De uitvoering van het bouwplan is voor rekening en risico van Plavei. In de overeenkomst met de gemeente worden de afspraken vastgelegd voor de planontwikkeling en realisatie.

### **3.8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bouwplan voorziet in de sloop van 10 woningen en de nieuwbouw van 16 woningen. In het voortraject is veel overleg gevoerd tussen Plavei en de gemeente en de bewoners, wat geresulteerd heeft in dit voorliggende plan.

Daarnaast heeft de woningbouwvereniging de afgelopen jaren enkele keren met de bewoners gesproken over de gebiedsaanpak in de Graaf Hendrikstraat/ Pastoor te Rielestraat. In 2015 heeft Plavei een plan voor sloop-nieuwbouw of verkoop gepresenteerd. In de 2e helft van 2016 is een enquête afgenomen bij de bewoner en hebben er huisbezoeken plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er voldoende draagvlak is voor de voorliggende plannen aan de Graaf Hendrikstraat/ Pastoor te Rielstraat. Op 31 januari jl. zijn de bewoners geïnformeerd over het programma, stedenbouwkundige opzet en de planning. De informatiebijeenkomst is positief verlopen. De meeste bewoners hebben aangegeven dat ze in Braamt willen blijven wonen en de voorkeur gaat uit naar terugkeren. Op de bewonersavond is aangegeven dat de woonlasten gelijk blijven. Daarbij is met de bewoners van het plangebied een sociaal plan overeengekomen.

Verder is een participatieplan opgesteld door Plavei om de dorpsraad en bewoners uit het plangebied en omwonenden op de juiste wijze invloed te geven op het project.

## Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

### 4.1 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

#### **Antidubbeltelbepaling**

Het artikel "Antidubbeltelbepaling" bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

#### **Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening**

In dit artikel is bepaald dat de bouwverordening buiten toepassing blijft met uitzondering van de met name genoemde bepalingen. Hiermee kan bijvoorbeeld worden bereikt dat bij het stellen van parkeernormen en dergelijke de bouwverordening kan worden toegepast.

#### **Algemene bouwregels**

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

#### **Algemene gebruiksregels**

Deze gebruiksregel regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming.

#### **Algemene afwijkingsregels**

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de DURP-

standaarden 2012. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

## 4.2 Verbeelding

De verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en is getekend op schaal 1:500. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de kaart met aanduidingen nadere regels aangegeven. De kaart is volgens IMRO 2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners, en is het plan via internet te raadplegen.

## 4.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De regels zijn onderverdeeld in een viertal hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

## 4.4 Bestemmingsbepalingen

### 4.4.1 Wonen

De beoogde rijwoningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen' met daarbij de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. Daarnaast zijn de tweeaaneen gebouwde woningen aan de Graaf Hendrikstraat 5 en 7 meegenomen in de verbeelding

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beroep aan huis, tuinen en erven, wandel- en fietspaden, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en parkeervoorzieningen. Van de gebouwen binnen deze bestemming mag 30% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> gebruikt worden voor aan huis verbonden beroepen.

Binnen de bestemming mogen woningen, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair worden gebouwd. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er mogen maximaal 16 woningen worden gebouwd. Dit maximum aantal is op de verbeelding aangegeven. De woningen mogen uitsluitend in het type aaneengebouwd worden gerealiseerd. Voor deze categorie geldt dat er maximaal 5 woningen aaneen mogen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen zijn op de verbeelding opgenomen.

Bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld bijgebouwen) en overige bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) zijn, onder voorwaarden, ook toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de bouwregels.

In de regels van de bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf. Voor de afwijking gelden aanvullende voorwaarden voordat deze kan worden verleend.

#### 4.4.2 Tuinen

Om de openheid aan de voorzijde van de woningen en het aanzien van de voorgevel van de woningen te behouden, is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt.

#### 4.4.3 Verkeer- Verblifsgebied

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woonstraten, pleinen-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen, bermen, groen en speelvoorzieningen.

#### 4.4.4 Waarde-Archeologische Verwachting 2

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. De gemeente heeft een archeologische beleidskaart opgesteld waarbij gebieden verschillen (verwachtings)waarden hebben. Deze beleidskaart is verwerkt op de verbeelding van onderliggend bestemmingsplan.

Er komen vanwege de verschillende verwachtingswaarden vijf dubbelbestemmingen voor: Waarde-Archeologie en Waarde- Archeologische Verwachting 1, 2, 3 en 4. Deze dubbelbestemmingen komen als volgt overeen met de archeologische beleidskaart. De archeologische verwachting 2 is van toepassing op het plangebied Graaf Hendrikstraat in Braamt (zie ook paragraaf 3.5.1). Dit houdt in:

Hoge verwachtingszone met conserverend dek: Waarde - Archeologische verwachting 2;

Voor de verschillende dubbelstemmingen zijn de standaardregels van de gemeente Montferland gebruikt. In deze standaardregels is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de verwachtingswaarde om te zetten naar beschermd archeologisch monument. Hiervoor hanteert de gemeente de dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

#### 4.4.5 Algemene aanduidingsregels: vrijwaringszone molenbiotoop

Ter plaatse van deze aanduiding wordt bepaald wat de maximale bouwhoogte van bouwwerken mag bedragen ter bescherming van de windvang van de molen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing van de bouwhoogte van bouwwerken en beplanting te verlenen.

## Hoofdstuk 5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Graaf Hendrikstraat, Braamt' heeft vanaf 31 augustus 2017 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

# Bijlagen